

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 23 juin 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. F. Meylan et Giroud  
Greffier : M. Jaillet

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 457 CPC; 23 LPEBL**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 30 avril 2009 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant la recourante et **Q.**\_\_\_\_\_, d'avec **S.**\_\_\_\_\_, et **J.**\_\_\_\_\_, bailleurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 30 avril 2009, notifiée le 7 mai 2009 aux parties, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à B.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 27 mai 2009 les locaux occupés dans l'immeuble sis à la rue [...], à [...] (locaux commerciaux de 28,54 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elles y seront contraintes par la force, selon les règles prévues aux articles 508 et suivants du Code de procédure civile (II), arrêté les frais de justice de la partie bailleuse à 250 francs (III), dit que B.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ verseront à S.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ la somme de 700 fr. à titre de dépens (IV) et dit que la présente ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

**B.** Cette ordonnance, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]), retient les faits suivants :

**1.** Par contrat de bail à loyer du 3 juin 2008, S.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_, représentés par Sogiro SA, ont remis en location à B.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ des locaux commerciaux de 28,54 m<sup>2</sup> situé à la rue [...], à [...], pour un loyer mensuel total de 666 fr. (641 fr. de loyer net + 25 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires).

Le bail était prévu pour durer du 1<sup>er</sup> avril 2007 au 31 mars 2012 puis se renouveler, aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

**2.** Par courriers recommandés du 20 août 2008, les bailleurs ont mis en demeure B.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ de s'acquitter de la somme de 10'721 fr., correspondant aux loyers pour les mois de mai 2007 à août

2008 (10'656 fr.), plus les frais de rappel et de mise en demeure (65 fr.), en leur signifiant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail pourrait être résilié en application de l'article 257d CO. Le pli destiné à Q.\_\_\_\_\_ lui a été remis le 23 août 2008. Celui destiné à J.\_\_\_\_\_, venu en retour avec la mention "introuvable à l'adresse indiquée", lui a été renvoyé sous pli simple le 18 septembre 2008.

Par lettres recommandées du 15 octobre 2008, Me Serge Patek, mandaté par les bailleurs, a résilié le contrat de bail pour le 30 novembre 2008. Il a joint à ses courriers une formule officielle de notification de résiliation de bail, datée du même jour.

**3.** Le 7 novembre 2008, Me Patek a adressé à B.\_\_\_\_\_ la lettre suivante:

"Me référant à votre courrier du 21 octobre 2008 dont le contenu a retenu toute mon attention, je vous informe accepter votre demande de plan de désendettement comme suit:

- amortissement de l'arriéré de Fr. 12'053.00 au 30.11.2008 (hors frais de poursuites) à raison de 10 versements de Fr. 1'095.70 et 1 versement de Fr. 1'096.00 du 30 novembre 2008 au 30 septembre 2009, chaque acompte payable le 30 de chaque mois
- mensualités courantes  
Règlement ponctuel, par mois d'avance, des indemnités pour occupation illicite,  
Fr. 666.00, en sus du rattrapage mensuel de l'arriéré précité.

Votre bail sera remis en vigueur, dès amortissement de votre dette locative, frais compris et après une période de minimum 6 mois.

En revanche, si les modalités de cet arrangement n'étaient pas scrupuleusement respectées, je me verrai contraint de requérir votre expulsion auprès du Juge de paix, sans autre avis."

Le 4 mars 2009, le conseil des bailleurs a écrit à B.\_\_\_\_\_ que l'arrangement prévoyait un rattrapage mensuel de 433 fr. en sus des indemnités courantes de 666 fr., soit un montant de 1'099 fr., payable le 30 de chaque mois dès le 31 janvier 2009. Il a ajouté qu'elle devait rattraper la somme de 2'198 fr. d'ici au 12 mars 2009 dernier délai et que le montant de 1'099 fr. devait impérativement être versé au 31 mars 2009 au plus tard.

**4.** Par requête du 18 mars 2009, S.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de leur conseil, ont requis du juge de paix l'expulsion de B.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, précisant que les locataires n'avaient pas payé leurs indemnités courantes pour occupation illicite ni respecté l'arrangement établi le 7 novembre 2008.

En présence de B.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ et Me Patek pour les bailleurs, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a tenu une audience le 30 avril 2009 à la suite de laquelle elle a rendu l'ordonnance attaquée.

En droit, le premier juge a considéré en substance que le congé était valable.

**C.** Le 14 mai 2009, B.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance, concluant en substance à sa réforme en ce sens qu'elle n'est pas expulsée. Elle a joint à son recours une lettre datée du même jour et adressée au mandataire des bailleurs, dans laquelle elle fait une "proposition d'arrangement" quant au paiement des montants en retard.

S.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours.

**En droit :**

**1. a)** La loi vaudoise du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme [LPEBL; RSV 221.305] prévoit le recours au Tribunal cantonal en nullité (art. 23 al. 1 LPEBL) et pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL), ce dernier pouvant aboutir soit à la réforme, soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 1993 III 88, c. 2; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 4 *in fine ad* art. 356 CPC, p. 537).

La recourante, qui n'invoque aucun moyen de nullité, conclut à la réforme de l'ordonnance attaquée en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée. Elle n'a pas contesté le congé en saisissant l'autorité de conciliation. Le pouvoir d'examen de la Cour de céans est par conséquent limité au déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL).

Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt, le recours pour déni de justice est ainsi recevable.

**b)** La production de pièces nouvelles devant la Chambre des recours n'est pas autorisée, à moins qu'elles ne servent à établir un moyen de nullité (art. 25 LPEBL *a contrario*; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 *ad* art. 457 CPC, p. 706; Guignard *in* Procédures spéciales, n. 1 *ad* art. 25 LPEB, p. 214).

Dans la mesure où, comme on l'a vu, la recourante n'invoque aucun moyen en nullité au sens de l'art. 23 al. 1 LPEBL, la pièce nouvelle qu'elle a produite à l'appui de son recours est irrecevable. Au demeurant, cette pièce n'est pas déterminante.

**c)** D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'article 457 CPC (applicable en vertu du renvoi de l'article 29 LPEBL), de telle sorte qu'elle doit admettre comme constants les faits constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; JT 1993 III 88 c. 3).

L'état de fait de l'ordonnance attaquée est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci.

**2. a)** L'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai est de trente jours au moins pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

**b)** Il résulte des pièces au dossier que les conditions formelles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont réunies en l'espèce. La recourante ne le conteste d'ailleurs pas. En principe, c'est de manière non arbitraire que le premier juge a considéré que le congé était valable et qu'il a ordonné l'expulsion des deux locataires.

Toutefois, il apparaît que postérieurement au congé donné le 15 octobre 2008 pour le 30 novembre 2008, les bailleurs ont accepté un "plan de désendettement" demandé par la recourante, à raison de 10 versements de 1'095 fr. 70 et d'un versement de 1'096 fr. à payer du 30 novembre 2008 au 30 septembre 2009 en plus du loyer mensuel de 666 fr. (cf. lettre de Me Patek du 7 novembre 2008). Dans cette lettre, le conseil des bailleurs ajoutait que le bail serait "remis en vigueur", dès amortissement de la dette locative, frais compris et après une période probatoire minimum de six mois. Il précisait que si les modalités de cet arrangement n'étaient pas respectées, il demanderait l'expulsion des deux locataires auprès du juge de paix, sans autre avis. Le "plan de désendettement" n'ayant pas été respecté, le conseil des bailleurs a écrit le 4 mars 2009 à la recourante, lui rappelant les termes de l'arrangement qui prévoyait un rattrapage mensuel de 433 fr. en sus des indemnités courantes de 666 fr., soit un montant de 1'099 fr., payable le 30 de chaque mois dès le 31 janvier 2009. Il semble donc que le "plan de

désendettement" du 7 novembre 2008 qui prévoyait deux versements par mois a été modifié par la lettre du 4 mars 2009. Quoi qu'il en soit, le montant réclamé de 2'198 fr. pour le 12 mars 2009 et celui de 1'099 fr. pour le 31 mars 2009 n'ont pas été payés, ce que la recourante ne conteste pas.

**c)** Se posent néanmoins la question de l'effet d'un tel arrangement lorsque le congé a déjà été donné en application de l'art. 257d al. 2 CO et celle des conséquences du non respect de l'arrangement en question.

A cet égard, la Cour de céans considère que le congé a été valablement donné et que le plan de désendettement, accepté par les bailleurs, constituait une offre de conclure un nouveau bail, sous la condition suspensive que les exigences des bailleurs quant au rattrapage de l'arriéré soient réalisées. Comme cette condition n'a pas été remplie, aucun nouveau bail n'a été conclu et le congé reste valable. C'est donc sans arbitraire que le premier juge a considéré que le congé avait été valablement donné, qu'il déployait ses effets et que les conditions de l'expulsion étaient réunies.

**3.** En définitive, mal fondé, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance, fixés à 406 fr. doivent être supportés par la recourante (art. 230 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

La recourante doit payer aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 400 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 406 fr. (quatre cent six francs).
- IV.** La recourante B.\_\_\_\_\_ doit payer aux intimés S.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 23 juin 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Mme B. \_\_\_\_\_,
- Mme Q. \_\_\_\_\_,
- Me Serge Patek (pour S. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 61'938 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

Le greffier :